Gemeinde

Neufahrn

Bebauungsplan

Nr. 52
Gymnasium

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München

Az.: 610-41/2-26 Bearb.: Scho/Pli

Plandatum

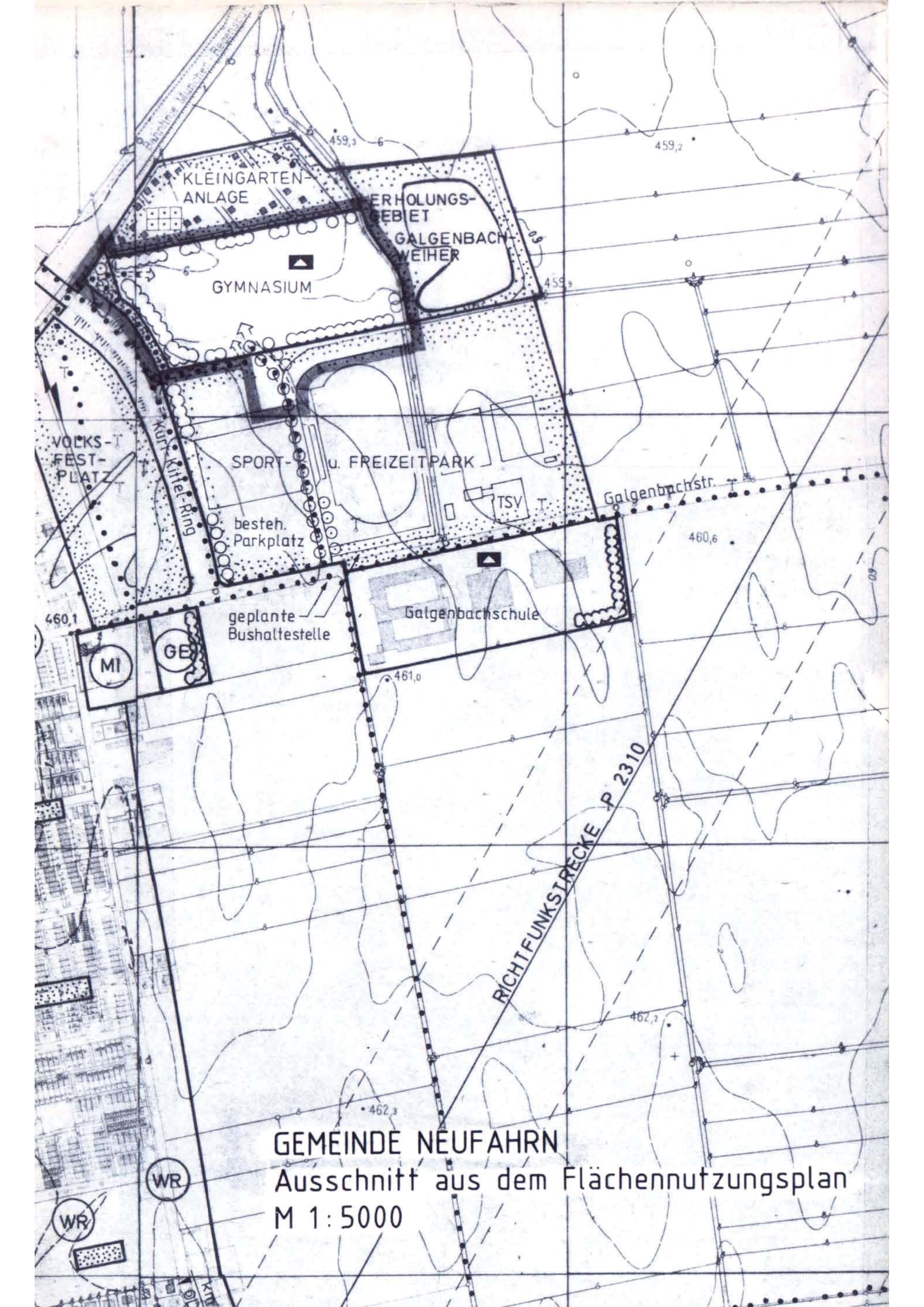
22.06.1994
29.06.1994
19.05.1995
29.11.1995
17.06.1996

Die Gemeinde Neufahrn erläßt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch –BauGB–, § 1 und § 2 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch –BauGB-MaßnahmenG–, Art. 98 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– sowie Art. 3 Bayerisches Naturschutzgesetz –BayNatSchG– diesen Bebauungsplan als

Satzung.

Aufhebung bestehender Bebauungspläne

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches den Bauabschnitt II des am 02.12.1981 genehmigten Bebauungplan Nr. 37 "Kleingartenanlage Neufahrn I und II"


KLEINGARTEN-
ANLAGE
ERHOLUNGS-
GEBIET
GALGENBACH-
WEIHER
GYMNASIUM
VOLKS-
FEST-
PLATZ
Kurt-Kittel-Ring
SPORT- u. FREIZEITPARK
TSV
besteh.
Parkplatz
Galgenbachstr.
geplante
Bushaltestelle
Galgenbachschule
MI
GE
WR
WR
RICHTFUNKSTRECKE P 2310
459,3
459,2
459,9
460,1
460,6
461,0
462,2
462,3
GEMEINDE NEUFAHRN
Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan
M 1:5000

A) FESTSETZUNGEN durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

Fläche für Gemeinbedarf, Gymnasium (einschl. Reservefläche)

Zulässig sind :

- Gymasium und damit in Zusammenhang stehende bauliche Anlagen und eine Hausmeisterwohnung

- 3-fach-Sporthalle mit Nebenräumen

- Sportplätze, Spiel- und Freizeiteinrichtungen, Gemeinbedarfseinrichtungen

Die Lage des Gymnasiums, des Pausenhofs, der Sporthalle und der Hausmeisterwohnung ist im Grundsatz durch die im Plan eingetragene Lage der Planzeichen bestimmt, geringe Lageverschiebungen innerhalb der Baugrenzen sind zulässig.

2. Bauliche Anlagen

2.1 Soweit es der Bauraum zuläßt, können Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 Metern errichtet werden.

2.2 Flachdächer (Mindestneigung 2%) und flachgeneigte Dächer sind zulässig. Begrünte Dächer sowie im geringen Umfang Metalleindeckungen - beim Hallendach auch Kiespressdach mit Aufbauten - sind zulässig.

2.3 Reflektierende Materialen an Dach und Fassade sind unzulässig.

2.4 Solarkollektoren sind bei gestalterischer Einbindung in den Baukörper zulässig.

2.5 Die Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens darf höchstens 30 cm über der Oberkante Gelände liegen.

2.6 Anlagen wie fliegende Bauten, Geräteschuppen, Garagen (mit Ausnahme der festgesetzten) sind unzulässig.

3. Stellplätze, Wegeflächen, Pausenflächen, Nebenanlagen

3.1 Außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und der eigens festgesetzten Fläche für Stellplätze, sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Motorräder unzulässig.

3.2 Pausenfläche und Eingangsbereich sind mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche auszuführen.

3.3 PKW-Stellplätze und Parkbuchten sind in wasserdurchlässiger Weise zu errichten. bzw. zu belassen.

3.4 Nebenanlagen zur Ver und Entsorgung und Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind in die Gebaude zu integrieren.

4. Einfriedungen

4.1 Einfriedungen - mit Ausnahme für Sportflächen - sind nicht zulässig.

5. Grünordnung

5.1 Die unbebauten Teilflächen der Gemeinbedarfsflächen sind, soweit sie nicht für die Nutzungen Sportplätze, Wege, Freizeiteinrichtungen u. ä. vorgesehen werden, zu begrünen und mit Baumgruppen zu bepflanzen.

5.2 Der vorgesehene Schulgarten soll in die Freiflächengestaltung mit eingebunden werden.

5.3 Bei allen Pflanzmaßnahmen sind nur standortgerechte heimische Bäume und Sträucher (Ausnahme Schulgarten) nach der beigefügten Pflanzliste zulässig (s. Anlage).

5.4 Giftpflanzen gemäß der Giftpflanzenliste des Bundesgesundheitsministeriums und des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen sind nicht zulässig.

5.5 Bei erforderlichen Erdbewegungen ist der Mutterboden zu sichern.

5.6 Die nach den Festsetzungen gepflanzten Bäume und Sträucher sind von den Grundstückseigentümern zu fördern, zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Pflanzen sind artengleich zu ersetzen.

6. Wasserfläche

6.1 Wasserentnahme aus dem Weiher ist nur zulässig, wenn eine Rückführung des Wassers in einem naturnah ausgeführten Wassergraben gewährleistet ist.

7. Immissionsschutz

Maßgeblich für Schallschutzmaßnahmen ist das Schallschutzgutachten des TÜV Bayern-Sachsen e. V. vom 14.09.1993.

7.1 Die Grundrißanordnung des Gebäudes ist so zu gestalten, daß schutzbedürftige Räume an den Seiten des Geländes angeordnet werden, die von der Gleisstraße abgewandt sind.

7.2 Die Außenbauteile von Unterrichtsräumen, Sitzungsräumen oder sonstigen, gegen Geräuscheinwirkung von außen schutzbedürftigen Räume, müssen ein bewertetes Schalldämm-Maß R'w gemäß VDI 2719 haben. In den Unterrichtsräumen wird ein Schalldämm-Maß für die Fenster von 37-47 dB(A) festgesetzt (Schallschutzklasse IV) gem. Schallschutzgutachten des TÜV vom 14.09.1993.

8. Abgrabungen

8.1 Kellergeschosse dürfen - mit Ausnahme der abgesenkten Sporthalle - nicht durch Abgrabungen und Abböschungen des Geländes freigelegt werden.

B) FESTSETZUNGEN durch Planzeichen

1. Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2. Bauliche Anlagen

2.1 Baugrenze

2.2 TH 10,0m max maximale Traufhöhe, z. B. 10,0 m

2.3 Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlichen Festsetzungen hinsichtlich der Traufhöhe

3. Öffentliche Verkehrsflächen

3.1 Straßenbegrenzungslinie

3.2 Fahrbahn

4. Stellplätze , Wegeflächen, Pausenflächen, Nebenanlagen

4.1 ST Fläche für Stellplätze

5. Grünordnung

5.1 öffentliche Grünfläche

5.2 zu pflanzende Bäume

Bei den in der Planzeichnung festgesetzten "zu pflanzende Bäume", sind geringe Abweichungen in der räumlichen Lage zulässig.

5.3 zu erhaltende Bäume, elf Acer Campestre (Feld-Ahorn) 0,2/4/2 (Stammumfang/Höhe/Kronendurchmesser) eine Petula Pendula (Birke) 0,8/10/6.

5.4 Die schraffierten Teilflächen der Grünflächen sind mit Sträuchern und Heistern dicht zu bepflanzen.

6. Wasserfläche

6.1 Wassergraben

C) HINWEISE

1.	o———o	bestehende Grundstücksgrenzen
2.	o-X-X-o	aufzuhebende Grundstücksgrenzen
3.	2206	Flurstücknummer, z. B. 2206
4.	F + R	vorgeschlagene Führung der Fuß- und Radwege innerhalb der Gemeinbedarfsfläche
5.		vorgeschlagene Stellung der baulichen Anlagen
6.		Zugang Gymnasium

7. Systemschnitte: siehe Begründung

8. Der vorgesehene Schulgarten soll in die Freiflächengestaltung mit eingebunden werden.

9. Zu jedem Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung ist ein Schallschutzgutachten vorzulegen, das die Einhaltung des gemäß VDI anzustrebenden Innenpegel bei den Schulräumen, der Sporthalle und dem Hausmeisterhaus nachweist.

10. Den Bauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne beizufügen, in denen die Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt sind.

11. Brauchwasser-Wiederverwertung und alternative Energieversorgungsmöglichkeiten (z. B. Blockheizkraftwerk, Sonnenenergie) soll im höchstmöglichen Umfang angestrebt werden.

Kartengrundlage: Amtliche Katasterblätter Nr. NO IX 35 / NO IX 4.1 / NO 3.10 / NO IX 4.6. Maßstab 1:1.000.

Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit.
Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger: München, den 19.11.1996

i.A. [Unterschrift]
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Neufahrn, den 19.11.1996

[Unterschrift]
(Erster Bürgermeister)